

VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 32 vom 30. September 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_findinfo_Plainte___2016___32

FR: VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 32 du 30 septembre 2016

IT: VD_FINDINFO Plainte / 2016 / 32 del 30 settembre 2016

Regeste

PLAINTÉ{LP}, CONDITIONS DES ENCHÈRES, ADJUDICATION{VENTE AUX ENCHÈRES}, VENTE AUX ENCHÈRES FORCÉES, PROCÈS-VERBAL, SÛRETÉS | 136 LP, 45 ORFI, 60 ORFI

Erwägungen

E. 18

al. 1 LP [loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite ; RS 281.1] et 28 al. 1 LVLP [loi vaudoise d'application de la LP; RSV 280.05] ; il comporte des conclusions et l'énoncé de moyens invoqués (art. 28 al. 3 LVLP), de sorte qu'il est recevable. Les déterminations de l'intimé et celles de l'Office sont également recevables (art. 31 al. 1 LVLP). b) Les pièces nouvelles produites par l'intimé à l'appui de ses déterminations sont recevables (art. 28 al. 4 LVLP). Elles n'ont cependant pas été reproduites dans l'état de fait, ni la situation professionnelle et privée de l'intimé (cf. allégués 11 à 19 de la réponse), ni le comportement ou la réputation prétendument sulfureuse du recourant (cf. all. 20 à 25 de la réponse) n'ayant de portée en l'espèce. c) Une réplique spontanée de la partie recourante à la réponse de la partie intimée est en principe admissible en vertu du droit d'être entendu (ATF 138 I 154 c. 2.3.3 ; CPF, 8 avril 2016/17 et les références citées). Pour être spontanée, la réplique doit toutefois être déposée dans un délai de dix jours après que la partie recourante a eu connaissance de la réponse (TF 5D_81/2015 du 4 avril 2016, SJZ 112 (2016) p. 280). En l'espèce, la réponse de l'intimé a été communiquée par son conseil à celui du recourant, par courrier du 19 août 2016, et encore transmise au conseil du recourant par courrier du greffe de la cour de céans du 6 septembre 2016. Déposée le 28 septembre 2016, la réplique du recourant l'a été tardivement, de sorte que cette écriture ne sera pas prise en considération. Au demeurant, elle ne contient aucun argument pertinent, mais uniquement des assertions de l'intimé au sujet de sa réputation. II. a) Dans sa plainte du 23 mai 2016, le recourant a demandé que le procès-verbal d'enchères du 13 mai 2016 soit annulé, et qu'une nouvelle vente aux enchères forcée soit ordonnée. Il n'est pas contesté que l'immeuble litigieux était avant l'adjudication la propriété de son épouse, M. _____, à qui la Banque X. _____ avait fait notifier, le 6 décembre 2013, une poursuite en réalisation de gage immobilier pour des montants en capital de 1'600'000 fr. et 2'000'000 francs. b) Aux termes de l'art. 17 al. 1 LP, il peut être porté plainte auprès de l'autorité de surveillance lorsqu'une mesure de l'office est contraire à la loi ou ne paraît pas justifiée en fait. Par loi, il faut entendre non seulement la LP, mais toutes les ordonnances d'exécution rendues par le Conseil fédéral ou le Tribunal fédéral, et notamment l'ORFI (Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dette et la faillite, n. 88 ad art. 17 LP et les réf. cit.). La réalisation du gage a lieu conformément aux art. 122 à 143b LP (art. 156 LP). Selon l'art. 132a al. 1 LP, applicable à la réalisation des immeubles (art. 143a LP), la réalisation ne peut être attaquée

que par le biais d'une plainte contre l'adjudication ; le délai de plainte, de dix jours (art. 17 al. 2 LP), court dès que le plaignant a eu connaissance de l'acte attaqué (art. 132a al. 2 LP). Seront invoquées à l'appui de cette plainte les éventuelles irrégularités commises lors de la réalisation (TF 5A_957/2012 du 28 mai 2012 consid. 2.3 ; TF 5A_30/2012 du 12 avril 2012 consid. 4). L'effet de l'annulation d'une réalisation forcée aux enchères publiques ne peut être qu'une nouvelle réalisation, et non la substitution d'un acquéreur à un autre (Gilliéron, op. cit., n. 28 ad art. 143a LP). La jurisprudence admet que l'enchérisseur d'un immeuble a qualité pour déposer une plainte LP, s'il a un intérêt légitime à l'annulation de l'adjudication (TF arrêt du 14 mai 2002 publié in RNR 2004, p. 258). c) En l'espèce, le recourant a enchéri trois fois lors de la réalisation forcée de l'immeuble. Comme, selon l'Office, il ne remplissait pas entièrement les conditions d'adjudication, les enchères ont été reprises au montant immédiatement inférieur, en l'occurrence offert par la BCV, de 4'080'000 francs ; H._____ a alors fait une offre de 4'100'000 fr. et, après qu'il a rempli les conditions fixées, l'immeuble lui a été adjugé à ce prix. Il faut ainsi admettre que, dans l'hypothèse où le refus d'adjudication au recourant serait annulé, celui-ci pourrait enchérir à nouveau et, s'il remplit les conditions, se voir adjuger l'immeuble. Dans ces circonstances, il justifie d'un intérêt légitime pour contester, non pas le procès-verbal d'enchères comme il le déclare, mais le refus d'adjudication. Quant à l'intimé, à qui l'immeuble a été finalement adjugé, il a également un intérêt juridiquement protégé à participer à la procédure. III. a) Le recourant invoque en premier lieu « l'établissement inexact des faits en lien avec l'acceptation du chèque et de la pièce d'identité ». Il soutient que « l'autorité inférieure de surveillance a fait preuve d'arbitraire (art. 9 Cst.) dans l'établissement des faits, en retenant que c'est à bon droit que l'Office des poursuites du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (...) a considéré que le papier-valeur remis par le Recourant ne respectait pas les conditions de vente et qu'il a refusé de lui adjuger l'immeuble ». Il fait valoir que le chèque et la pièce d'identité qu'il a présentés ont été acceptés par l'Office. Il invoque premièrement la teneur du procès-verbal d'enchères du 13 mai 2016 – qui ne mentionnerait pas un refus exprès de la part de l'Office –, secondement la demande de sûretés de la part du préposé – qui devrait s'interpréter de bonne foi comme une acceptation des deux documents précités – et enfin une lettre du préposé du 13 mai 2016 au mandataire de son épouse – qui ne mentionnerait que l'absence de sûretés comme motif de refus de lui adjuger l'immeuble. Il en conclut que la cour de céans ne peut ni ne doit examiner les « conditions de vente sous l'angle de la validité formelle du chèque et de la pièce d'identité », qui ont été acceptés par l'Office lors de la vente aux enchères forcée, mais doit uniquement trancher les « conditions auxquelles l'Office en charge de la vente aux enchères avait le droit de demander des sûretés ». L'intimé objecte que les auditions des témoins L._____, substitut du préposé de l'Office ad hoc, et G._____, de la Banque X._____, montrent comment les faits se sont déroulés : la substitut a immédiatement signalé que le chèque présenté par le recourant n'était pas conforme aux conditions de vente, et c'est parce que le recourant tergiversait à ce sujet que le préposé a coupé court en exigeant des sûretés, que le recourant n'a pas été capable de produire. Au surplus, l'intimé fait valoir que le « chèque » litigieux était si grossièrement non conforme aux conditions de vente qu'il ne peut avoir été accepté comme moyen de paiement de l'acompte sur le prix de vente. Enfin, l'intimé observe que les conditions de vente énoncent clairement que les deux conditions que sont la présentation d'un chèque bancaire émis par une banque pour le paiement de l'acompte, d'une part, et la fourniture de sûretés, sur demande de l'Office, pour le solde, d'autre part, sont cumulatives, et non alternatives. L'intimé en déduit que, dès lors que le recourant ne s'était pas acquitté

de l'acompte sur le prix de vente, c'est à raison que l'immeuble ne lui a pas été adjugé. b) L'art. 156 LP, applicable aux enchères consécutives à la poursuite en réalisation du gage, renvoie aux dispositions correspondantes régissant les enchères consécutives à la poursuite par voie de saisie (art. 122-143 LP ; ATF 109 III 37 consid. 2a). Les immeubles sont réalisés aux enchères publiques par l'office des poursuites, qui arrête les conditions des enchères (art. 133 et 134 LP). Aux termes de l'art. 136 LP, le prix d'adjudication est payé comptant ou à terme, mais après six mois au plus. Les conditions de vente doivent contenir des dispositions sur le paiement effectif du prix ; elles indiqueront si, et le cas échéant à concurrence de quelle somme, le prix doit être payé comptant, s'il peut être exigé des sûretés, et si oui lesquelles, et si celles-ci doivent être fournies lors de la vente ou dans un délai que fixeront les conditions (art. 45 al. 1 let. e ORFI). Les conditions de vente peuvent en effet prévoir le paiement d'un certain montant en espèces et, pour le solde du prix, la fourniture de sûretés (Gilliéron, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 5 e éd., p. 317). Lorsque les conditions de vente prévoient le versement avant l'adjudication d'un acompte à valoir sur le prix, les enchères ne pourront pas être interrompues pour permettre de réunir les fonds (ATF 130 III 134-135). Enfin, la jurisprudence du Tribunal fédéral considère que la remise d'un chèque vaut paiement comptant si l'office peut vérifier aussitôt que la provision est suffisante et que le montant est payé le même jour (TF 7B.40/2000 du 15 février 2000 consid. 3a ; ATF 91 III 66 consid. 1b ; 128 III 468; Stöckli/Duc, in Staehelin/Bauer/Staehelin (éd.), Basler Kommentar SchKG, 2 e éd., t. I, n. 9 ad art. 136 LP). L'art. 60 ORFI prévoit que chaque offre est créée trois fois, l'office étant tenu de proclamer l'adjudication en faveur de l'enchérisseur qui a fait l'offre la plus élevée (al. 1). Toutefois, si les conditions exigent le paiement comptant en espèces ou la prestation de sûretés, l'immeuble ne sera adjugé qu'après que le paiement ou les sûretés auront été fournis ; à ce défaut, les enchères seront continuées, l'offre immédiatement inférieure sera à nouveau créée trois fois et l'immeuble sera adjugé, s'il n'est pas fait une offre supérieure (al. 2). c) En l'espèce, les conditions de vente n'ont pas été contestées par le recourant dans le délai de plainte. Au demeurant, elles ont été établies conformément aux art. 136 LP, 45 et 60 ORFI. Elles mentionnent à leur chiffre 10 qu'avant que l'adjudication ne soit prononcée, l'intéressé doit s'acquitter d'un acompte au comptant de 1'400'000 fr., à valoir sur le prix, et de 10'000 fr., à valoir sur les frais, et que ce montant de 1'410'000 fr. peut être payé au moyen d'un chèque bancaire ; s'agissant du solde, il devra être payé dans les deux mois, soit jusqu'au 13 juillet 2016. Le procès-verbal d'enchères, qui fait foi de son contenu jusqu'à preuve du contraire (art. 8 al. 2 LP), mentionne que, après que le recourant a fait une offre de 4'200'000 fr. créée trois fois et qu'aucune surenchère n'a été formulée, la vente a été suspendue, et l'enchérisseur invité à « satisfaire aux conditions de vente ». C'est durant cette suspension que l'avocat du recourant a remis un chèque libellé au nom de Bank of America ainsi qu'un permis de conduire américain. Le procès-verbal, il est vrai, ne mentionne pas expressément que le chèque présenté a été refusé. Mais il ne mentionne pas non plus qu'il a été accepté. Selon le témoignage de L. _____ – substitut du préposé de l'Office qui présidait la vente aux enchères - lors de l'audience de l'autorité inférieure de surveillance du 19 juillet 2016, celle-ci a expressément refusé le chèque ainsi que la pièce présentée pour se légitimer ; elle a déclaré ce qui suit : « J'ai informé le conseil de M. W. _____, Me N. _____, que l'adjudication était refusée parce que le chèque et la pièce d'identité n'étaient pas conformes aux conditions de vente. M. W. _____ s'est énervé en parlant anglais, je ne l'ai pas compris. Me N. _____ lui a parlé en aparté. M. D. _____ a exigé des sûretés de M. W. _____. Il n'a pas pu les fournir (...) Je vous

confirme qu'il est important que le chèque soit émis par une banque. Vous me montrez la pièce 11, le chèque était signé par M. W. _____ et donc pas émis par une banque. C'est la raison pour laquelle j'ai refusé le chèque ». En l'occurrence, on ne voit pas pour quelles raisons ce témoignage devrait être écarté. Le recourant se contente de dire que l'état de fait du premier juge est « arbitraire », mais il n'expose pas le début d'une argumentation permettant de mettre en doute la véracité et la crédibilité des dires du témoin. Au surplus, ceux-ci sont confirmés par un autre témoin. Ainsi G. _____, qui assistait aux enchères pour la créancière Banque X. _____, a déclaré lors de l'audience du 27 juin 2016 que L. _____ avait suspendu la vente et prié l'enchérisseur et son conseil de satisfaire aux conditions de vente ; le témoin a ajouté ce qui suit : « L'un d'eux avait présenté un chèque, Mme la substitut a relevé que le chèque n'était pas valable par rapport aux conditions de vente. M. W. _____ qui ne parle pas bien le français a demandé des explications. Me N. _____ a interagi avec Mme L. _____ et le plaignant. Je ne peux pas vous dire tout ce qui a été dit. Et alors que la question du chèque était encore en discussion, discutée par Me N. _____ et M. W. _____, M. D. _____ est intervenu pour demander la fourniture des sûretés. Me N. _____ et M. W. _____ ont réagi par rapport à cette première demande. M. D. _____ s'est alors identifié comme préposé de l'Office des poursuites et a confirmé qu'il exigeait le dépôt des sûretés au sens des conditions de vente (...) Sur question de Me Tajilovic, j'ai entendu que le chèque a été refusé par l'Office des poursuites ». Il s'ensuit que l'état de fait du prononcé attaqué, qui retient que le chèque a été refusé par l'Office, n'est pas inexact, et encore moins entaché d'arbitraire. Le fait que, selon le recourant, la question de la validité du chèque était encore « débattue » (sous-entendu qu'une décision n'avait pas été prise à cet égard) lorsque le préposé est intervenu pour réclamer la fourniture de sûretés ne ressort pas du procès-verbal d'enchères, ni du prononcé attaqué, ni des témoignages. Au contraire, les déclarations desdits témoins infirment cette assertion, puisqu'ils font état du fait que le recourant et son conseil n'acceptaient pas la décision de refuser le chèque, et qu'ils « discutaient » ce point. S'il n'y avait pas eu de refus d'accepter le chèque, on voit mal quelles raisons auraient conduit le recourant à engager une discussion sur ce point. Quant à l'argument du recourant selon lequel la demande de sûretés signifierait implicitement que le chèque aurait été accepté par l'Office, il se heurte aux témoignages précités, qui sont clairs et précis, non seulement lorsqu'ils mentionnent que l'Office a refusé de considérer que le chèque présenté satisfaisait aux conditions de vente, mais également lorsqu'ils font état de la contestation qui s'est élevée à ce sujet durant la suspension de la vente. Mal fondé, le premier argument du recourant, tiré de la prétendue inexactitude de l'état de fait, doit être rejeté. d) Même si le recours ne porte pas sur ce point, il faut relever que, manifestement, le chèque remis lors de la suspension de la vente ne satisfaisait effectivement pas aux conditions de vente. D'abord, pour les motifs exposés par l'autorité inférieure de surveillance (et non contestés par le recourant), le document en cause n'était pas un chèque au sens du droit suisse, ni un chèque émis par une banque, n'étant « émis » et signé que par le recourant lui-même. Ensuite, et a fortiori, le « chèque » produit ne remplissait pas les conditions posées par la jurisprudence du Tribunal fédéral pour valoir comme un paiement comptant de la somme de 1'400'000 fr. (cf. supra consid. IIIb in fine). IV. a) Dans un second moyen, le recourant fait valoir que l'Office a violé l'art. 60 ORFI. Il déclare ne pas remettre en question l'opportunité de la requête de sûretés du préposé, même s'il conteste être présenté comme une personne notoirement insolvable. Il estime en revanche que l'Office devait l'orienter avant la vente afin qu'il puisse, dans l'éventualité où des sûretés étaient demandées, s'y préparer. Se fondant sur Häberlin (in

Commentaire ORFI, 2012, n. 12 ad art. 60 ORFI), il soutient que, lorsqu'un intéressé a fait une offre écrite ou lorsque le débiteur a manifesté son intérêt de se porter acquéreur avant les enchères déjà, l'Office doit orienter l'offrant suffisamment tôt afin qu'il ait la possibilité de remplir cette condition ; en l'occurrence, il prétend qu'avant les enchères, il a manifesté auprès de l'Office sa volonté de se porter acquéreur et que, par conséquent, ce dernier devait l'orienter avant la vente sur le type de sûretés qu'il devait fournir. Il en déduit que l'Office lui aurait adjugé l'immeuble litigieux s'il avait pu fournir les sûretés exigées. b) L'intimé objecte que l'argument du recourant tiré de la violation de l'art. 60 ORFI et des sûretés à fournir suppose que l'intéressé se soit valablement acquitté de l'acompte sur le prix de vente exigé dans les conditions de vente, ce qui n'a pas été le cas. En toute hypothèse, il relève que le prononcé entrepris retient qu'il a demandé à deux reprises avant la mise aux enchères quelles pièces d'identité et quel type de chèque il devait fournir, mais qu'il n'avait demandé aucune information sur le type de sûretés. L'intimé considère que le recourant, rompu aux affaires et assisté d'un avocat, était au clair sur les conditions de vente, mais aussi sur la forte probabilité que des sûretés soient exigées de lui. Il en conclut que l'art. 60 ORFI, qui ne met pas à la charge de l'Office d'obligation en ce sens, n'a pas pu être violé. c) Sur ce point, l'intimé a en l'espèce raison. A supposé fondé, l'argument invoqué par le recourant au sujet des sûretés exigées de lui pour le paiement du solde du prix, soit 2'800'000 fr., ne pourrait avoir une incidence sur l'adjudication litigieuse que si ce dernier avait au préalable satisfait au paiement au comptant de l'acompte de 1'400'000 francs. Or, comme on l'a vu (cf. supra consid. III), le recourant n'a pas versé au comptant cet acompte et le montant de 10'000 fr. prévus par les conditions de vente. L'adjudication devait donc de toute manière lui être refusée pour ce premier motif. Il est dès lors sans portée que, par ailleurs, le recourant n'ait pas été en mesure de verser les sûretés requises par le préposé, et que l'adjudication devait lui être refusée également pour ce second motif. C'est donc à bon droit que, conformément à l'art. 60 al. 2 ORFI, l'Office a refusé de proclamer l'adjudication en faveur du recourant et a continué les enchères. Au demeurant, l'avis de doctrine en cause se réfère à l'auteur d'une offre écrite ou au débiteur qui aurait fait une offre avant la vente. Or, le recourant ne soutient pas, ni a fortiori n'établit avoir émis une offre écrite avant la vente ; il n'a pas non plus la qualité de débiteur, puisqu'il est constant que c'est son épouse qui est la débitrice poursuivie. En réalité, et quoi qu'en dise le recourant, le chiffre 10 des conditions de vente est parfaitement clair en ce sens que l'acquéreur qui a versé l'acompte sur le prix au comptant doit être en mesure de fournir des sûretés pour garantir le paiement du solde, sûretés dont le genre est précisé (cautionnement et dépôt de titres). Si le recourant entendait effectivement verser l'acompte au comptant – ce qui n'a pas été le cas, pour les motifs précités –, il devait de bonne foi s'attendre à ce que des garanties pour le paiement du solde lui soient réclamées. Il devait d'autant plus s'attendre à une telle requête qu'il faisait lui-même l'objet d'un acte de défaut de biens, et pouvait ou devait penser que l'Office émettrait des doutes, non seulement sur sa solvabilité, mais sur sa capacité à s'acquitter d'ici au 13 juillet 2016 d'un montant de 2'800'000 francs. Du reste, le recourant se contente d'affirmer qu'il n'a pas pu se préparer à fournir les sûretés requises, mais il ne prétend pas, ni a fortiori ne rend vraisemblable que, même soi-disant dûment averti à l'avance, il aurait été en mesure de verser de telles sûretés à hauteur de 2'800'000 francs. Mal fondé, le second argument du recourant, tiré de la prétendue inobservation de l'art. 60 ORFI, doit être rejeté. V. En conclusion, la plainte déposée par le recourant doit être rejetée, le refus de l'Office de lui adjuger l'immeuble n'étant pas illégal ou injustifié en fait, mais ayant été au contraire en tous points conforme aux art. 136 LP et

60 ORFI, et à la jurisprudence y relative. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et le prononcé de l'autorité inférieure de surveillance confirmé. Les moyens du recourant sont à la limite de ce qu'un plaideur raisonnable est susceptible de soutenir. Pour cette fois, ils ne seront pas considérés comme téméraires. Le présent arrêt sera donc rendu sans frais ni dépens (art. 20a al. 2 ch. 5 LP, 61 al. 2 let. a et 62 al. 2 OELP (ordonnance sur les émoluments perçus en application de la LP ; RS 281.35)).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.